



Sygn. akt IV CSK 402/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa „S.(...)” Powszechnej Spółdzielni Spożywców w H.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w H.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 16 stycznia 2008 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 20 kwietnia 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powódka „S.(...)” Powszechna Spółdzielnia Spożywców w H. wносиła o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w H. do złożenia oświadczenia woli ustanawiającego na rzecz powódki prawo własności lokalu użytkowego - pawilonu

handlowego z udziałem w wieczystym użytkowaniu działki na której pawilon się znajduje w wielkości wynikającej ze stosunku powierzchni lokalu pawilonu do powierzchni działki.

Bezsporne było w sprawie, że powódce przysługuje własnościowe prawo do lokalu użytkowego o powierzchni 330,23 m² przy ulicy R. w H. oraz że lokal ten wyczerpuje w 100% powierzchnię pawilonu handlowego znajdującego się na działce nr (...)/67. Działka stanowi własność Gminy Miejskiej w H. i jest w użytkowaniu wieczystym pozwanej. Pozwana jest właścicielką wybudowanego na działce pawilonu handlowego, w którym własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu użytkowego ustanowiono na rzecz powódki.

Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z dnia 22 stycznia 2007 r. oddalił powództwo. Apelację powódki od tego wyroku Sąd Okręgowy w B. oddalił wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2007 r.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że uwzględnienie powództwa w okolicznościach niniejszej sprawy nie było możliwe.

Zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 ze zm.) na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłat należności wymienionych w pkt 1-4 tego przepisu.

Według art. 2 ust. 1 tej ustawy lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Stosownie do art. 27 ust. 1 w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

Powyższe unormowania, zdaniem Sądu Okręgowego, wskazują na generalną możliwość domagania się przez członka spółdzielni, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu zawarcia umowy ze spółdzielnią mieszkaniową przeniesienia własności lokalu, ale pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w ustawie o własności lokali i dopełnieniu rozliczeń finansowych z art. 17¹⁴ pkt 1-4 (w sprawie pozwana przyznała, że takie rozliczenia zostały dokonane).

Przesłanki dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali zostały określone w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z art. 2 ust. 1 samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu mogą

stanowić odrębne nieruchomości. Według art. 2 ust. 2 samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkalnych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Artykuł 2 ust. 1 o własności lokali nawiązuje do art. 46 k.c., który stanowi, że odrębnymi nieruchomościami mogą być także części budynku trwale z gruntem związanego, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Takim przepisem szczególnym jest właśnie art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Z powyższych przepisów, zdaniem Sądu Okręgowego, wynika, że nieruchomość lokalowa musi stanowić część budynku i być z niego wyodrębniona jako lokal samodzielny. Oznacza to w konsekwencji, że niemożliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, który zajmuje cały budynek.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że konstrukcja prawna wyodrębniania własności lokalu w budynku zakłada powstanie tzw. nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – art. 3 ust. 2. Co do zasady udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi – art. 3 ust. 3.

W niniejszej sprawie żądanie powódki dotyczy lokalu użytkowego, który zajmuje cały budynek na działce będącej w użytkowaniu wieczystym pozwanej. Zdaniem Sądu Okręgowego nie spełnia on kryteriów określonych w art. 3 ustawy o własności lokali. Nie jest bowiem zespołem izb wyodrębnionych w obrębie budynku. Nie jest więc z częścią budynku i nie może stanowić nieruchomości lokalowej. Uwzględnienie powództwa doprowadziłoby do przeniesienia na rzecz powódki własności całego budynku oraz w całości prawa użytkowania wieczystego działki. W związku z tym nie powstałaby nieruchomość wspólna, co pozostaje w sprzeczności z zasadami wyodrębnienia własności lokali.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego strona powodowa zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, polegające na przyjęciu, że niemożliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, który obejmuje cały budynek.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 ze zm.) osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po dokonaniu spłat określonych w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 1 i 2 ma roszczenie do spółdzielni mieszkaniowej o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

W niniejszej sprawie było bezsporne, że pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa ustanowiła na rzecz powódki spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz, że powódka dokonała spłat wymaganych w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Rejonowy oddalił jednakże powództwo, a Sąd Okręgowy oddalił apelację z tej przyczyny, że spółdzielcze prawo do lokalu zostało ustanowione wadliwie. Wadliwość miała polegać na tym, że ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wyczerpującego całość powierzchni pawilonu handlowego, w którym lokal się znajduje. Żaden z Sądów rozpoznających sprawę nie wypowiedział się wyraźnie czy jego zdaniem spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w ogóle nie powstało i w związku z tym nie ma przedmiotu uprawnienia po stronie powódki czy też powstało i przysługuje powódce, ale zachodzi wyjątek uniemożliwiający zastosowanie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Okręgowy uznał, że niemożliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, który zajmuje cały budynek, powołując się na art. 46 k.c., art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i art. 3 ust. 1 tejże ustawy.

Argumenty Sądu Okręgowego nie są przekonujące. Z art. 46 § 1 k.c. wynika tylko, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W żadnym razie treść art. 46 § 1 k.c. nie upoważnia do twierdzenia, że lokal zajmujący cały budynek nie może być odrębnym przedmiotem własności czy odrębnym przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu.

Do przepisów szczególnych, do których odwołuje się art. 46 § 1 k.c. należy art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r.

Nr 80, poz. 903 ze zm.) zgodnie z którym samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami” mogą stanowić odrębne nieruchomości. Przepis art. 2 ust. 2 tej ustawy zawiera definicję samodzielnego lokalu. Samodzielnym lokalem w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego z definicji tej nie wynika, że samodzielny lokal nie może zajmować całego budynku. Warunkiem samodzielności lokalu jest wydzielenie izby lub izb składających się na lokal trwałymi ścianami. Jednakże nie muszą to być koniecznie ściany wewnętrzne. Ściany zewnętrzne budynku są przecież także w jego obrębie. Lokal użytkowy obejmujący cały pawilon handlowy jest wydzielony trwałymi ścianami zewnętrznymi budynku, mieści się więc w definicji samodzielnego lokalu zamieszczonej w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Z art. 2 ust. 1 tej ustawy wynika, że każdy samodzielny lokal może stanowić odrębną nieruchomość a więc także lokal użytkowy obejmujący całość pawilonu handlowego, w którym się znajduje.

Nie ma podstaw do przyjmowania, że ustanowienie na rzecz powódki spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu było wadliwe ze względu na sprzeczność z ustawą, gdyż ustawa nie zakazuje ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego obejmującego cały pawilon handlowy. Jeżeli zaś powódce przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i spełnione zostały inne przesłanki wymienione w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to powódka może skutecznie żądać od pozwanej Spółdzielni wykonania obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, gdyż art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera żadnych wyłączeń przedmiotowych.

Uprawnienia powódki wynikającego z art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach nie może przekreślać art. 3 ustawy o własności lokali, gdyż ten ostatni przepis ma charakter techniczny. W konkretnym przypadku nieruchomość wspólna stanowi grunt, tj. działka na której położony jest budynek. Nie ma przeszkód, aby udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej ustalić jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całej działki.

Z powyższych względów na mocy art. 398¹⁵ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.